

**STUDIO AMIM – dott. Francesco Dello Iacono**  
**AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI ED IMMOBILIARI**

---

Trento, 15 gennaio 2014

“CONDOMINIO .....

Via ....., n° .....

38122 Trento (TN)

**OGGETTO: OFFERTA PER L' AMMINISTRAZIONE DEL CONDOMINIO**  
**“ ..... ” SITO IN VIA ..... (TN) P.ED. xxx CC xxx**  
**COMPOSTO DA N° xx U. ABITATIVE E RELATIVE PERTINENZE**



Con riferimento alla richiesta inoltrata, trasmetto l'offerta per la gestione del Condominio in oggetto, conformemente a quanto previsto dall'art. 1130 del Codice Civile, dichiarando quindi la mia disponibilità ad amministrare il complesso sito sulla p.ed. xxx C.C. xxx, rappresentato in foto.

Ritengo importante fare presente che il nostro studio si occupa, dal 2002, esclusivamente di amministrazioni condominiali. Con gli anni è stata creata una strutturazione interna - di mezzi e persone - che ci permette di gestire immobili di ogni caratteristica e dimensione, senza calare mai nell'attenzione prestata per ogni singolo condominio amministrato. È parte specifica e distintiva del nostro protocollo quella di gestire tutte le richieste dei clienti entro 24 ore. Utilizziamo uno specifico programma per la contabilità condominiale personalizzato secondo le nostre esigenze da esperti informatici e aggiornato mensilmente. Diamo la possibilità ai clienti di usufruire di molti servizi interattivi, in particolare del servizio di invio della documentazione contabile in formato pdf via e-mail, della modulistica pre-compilata reperibile sul nostro sito per ogni richiesta (apertura sinistri, richiesta vincoli su polizze, richiesta assemblea condominiale, variazioni anagrafiche, ecc.) e dell'accesso alla documentazione del condominio sul web tramite password. Il sottoscritto, oltre a d essere regolare socio ANACI (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari) fa attivamente parte dell'associazione come membro nel direttivo sia a livello locale (Provinciale e Regionale) che Nazionale, con incarico di Consigliere Nazionale dell'ANACI.

## STUDIO AMIM – dott. Francesco Dello Iacono AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI ED IMMOBILIARI

---

Si precisa che l'incarico di amministratore verrà da me ricoperto personalmente, garantendo sempre interventi tempestivi e assoluta professionalità nel gestire ogni pratica condominiale. Sarà mia incondizionata responsabilità quella di essere sempre aggiornato sulle novità legislative, tecniche e fiscali al fine di garantire l'assoluta conformità della gestione alle norme in materia condominiale, in continua evoluzione, in particolare dopo la cd. Riforma del condominio. Possiedo inoltre, per maggior tutela dei condòmini amministrati, una polizza professionale studiata ad hoc per l'attività di Amministratore Condominiale.

**Vantiamo di essere tra i pochi amministratori provvisti della certificazione di qualità espressa nella norma UNI 10801:1998 dal titolo “Amministrazione condominiale e immobiliare, funzioni e requisiti dell’amministratore”. L’adesione alla norma è a carattere volontario e, attraverso un controllo effettuato da organismi super parters, fornisce alla collettività dei parametri di garanzia sui servizi erogati e sulla trasparenza ed efficacia della gestione tecnico - amministrativa dei beni e dei servizi di carattere immobiliare. Tali enti effettuano dei controlli periodici sull’attività dell’amministratore, la tenuta della contabilità ecc., facendone decadere il titolo in caso di perdita dei requisiti.**

Il nostro ufficio è ubicato a Trento, in Via Marighetto n° 54/a, e rispetta il seguente orario d'apertura al pubblico: dal lunedì al venerdì dalle 9.00/12.30 e 15.00/19.00. Durante questo orario garantiamo la presenza per visite dei clienti e reperibilità telefonica. Il mio cellulare personale 329/1668825 è acceso 24h per le emergenze. Disponiamo inoltre di molti posti auto riservati, ciò ci permette di agevolare al massimo il cliente che si reca presso la nostra struttura.

Al fine di permettere di analizzare ogni aspetto precedentemente alla scelta dell'amministratore, sarei lieto e disponibile ad incontrare eventuali condomini interessati presso il nostro studio, al fine di mostrare la chiarezza dei nostri documenti contabili, le procedure d' intervento e relativa verifica, l'ordine maniacale delle nostre pratiche condominiali e dei nostri fascicoli di documentazione.

Ritengo infine determinante mettere a conoscenza che il sottoscritto è in possesso di tutti i requisiti richiesti dalla nuova legge sul condominio (entrata in vigore il 18/06/2013) per esercitare la professione di amministratore, con particolare riferimento all' art. 71bis delle disp. att. Cod. Civ..

Dopo aver effettuato personalmente un sopralluogo presso l'immobile per valutarne le caratteristiche e aver acquisito le necessarie informazioni, sono in grado di quantificare la mia offerta:

**Il compenso annuo richiesto, al netto degli oneri di legge, è di euro xxx,00 (xxx/00).**

Oltre alla gestione ordinaria specificata a seguire, vengono comprese alcune pratiche di gestione straordinaria (che solitamente viene quantificata a parte), in particolare:

- incontri periodici con i consiglieri (o capiscala) al fine di esaminare ciclicamente l'andamento del condominio ed osservare eventuali problematiche sul nascere;
- revisione annuale della contabilità condominiale;

## STUDIO AMIM – dott. Francesco Dello Iacono AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI ED IMMOBILIARI

---

- gestione di pratiche assicurative, comprensive di relazioni di parte;
- assistenza in caso di azioni giudiziarie senza ulteriori costi orari;
- eventuale redazione e modifica del regolamento di condominio;
- passaggio di consegne con l'amministratore uscente ed impostazione iniziale standard del condominio;
- reperibilità 24h per le emergenze
- utilizzo gratuito della sala assembleare c/o l'ufficio dell'amministratore (con capienza di massimo 20 persone).

**Le prestazioni ordinarie, previste come tali dal Codice Civile e delle Leggi Speciali vigenti, sono le seguenti:**

- a) rappresentanza legale del condominio o della comunione;
- b) esecuzione delle delibere assembleari in materia ordinaria;
- c) predisposizione ed invio del rendiconto e del preventivo ordinario con i relativi riparti;
- d) convocazione e tenuta dell'assemblea ordinaria;
- e) disciplina dell'uso delle cose comuni e della prestazione dei servizi;
- f) cura dei rapporti con la pubblica amministrazione inerenti la gestione ordinaria;
- g) cura dei rapporti con i fornitori ed i dipendenti del condominio o della comunione;
- h) conservazione dell'archivio dei documenti per i tempi previsti dalla Legge;
- i) consultazione dei tecnici e legali, richiesta preventivi ordinari, ricerca di fornitori, tenuta di rapporti con le proprietà contigue, stipula e/o aggiornamento delle polizze di assicurazione;
- j) archiviazione anagrafica dei condomini e delle tabelle millesimali;
- k) riscossione quote condominiali;
- l) richieste di colloqui sul posto con i condomini;
- m) consulenze presso lo studio dell'amministratore;
- n) visite periodiche all'immobile e su richiesta dei singoli condomini riunioni con consiglieri e revisori dei conti
- o) compimento degli adempimenti di sicurezza obbligatori per il Committente di opere edili ordinarie;
- p) compimento di quant'altro previsto dalla Legge e dalle vigenti normative in materia condominiale.

Al fine di instaurare sino dal primo momento un rapporto basato sulla massima trasparenza, faccio presente quanto segue:

- le spese di cancelleria, telefoniche e postali non rientrano nel compenso e verranno rimborsate forfetariamente con regolare fattura;
- le spese vive (es. acquisto libro verbale, targhette per il condominio, copie chiavi, ecc.) saranno soggette a rimborso previo esibizione dei documenti giustificativi;

## STUDIO AMIM – dott. Francesco Dello Iacono AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI ED IMMOBILIARI

---

- eventuali assemblee straordinarie saranno conteggiate ad euro 150,00 cadauna;
- in caso di esecuzione di attività straordinarie (coperture, cappotti termici, impianti termici, ecc.) che comportano una mole di lavoro extra finalizzata a seguire al meglio i lavori (sopralluoghi, controllo dei lavori, organizzazione delle imprese, ecc.) potrà essere richiesta, solo previo apposita delibera assembleare, una percentuale sull'importo dei lavori fino al massimo dell' 2 %;
- la redazione di elaborazioni tecniche che non rientrano nei compiti dell'amministratore (in particolare l'invio e la compilazione del modello 770, la predisposizione delle ritenute (L.27 dicembre 2006, n.296), l'invio delle certificazioni dei compensi (art 25-bis D.P.R. 600/73) e la predisposizione e invio del modello A/C, potranno essere elaborate internamente o delegate ad un commercialista (salvo modelli di particolare complessità o volume il costo standard della totalità dei modelli fiscali sarà di euro 250,00);
- la ripartizione di spese tra proprietario ed inquilino, se richiesta, costerà euro 35,00 annui e verrà addebitata all'inquilino come spese personali;
- quanto non esplicitamente previsto e non direttamente inerente all'incarico dell'amministratore verrà dettagliatamente documentate e fatturato al costo orario di euro 40,00;
- il compenso verrà annualmente aggiornato in base agli indici istat.

Informo, infine, che dispongo di una serie di privilegi dei quali potranno liberamente godere i Condomini da me amministrati; si tratta di accordi siglati attraverso trattative private del mio studio (in virtù del potere contrattuale datoci dal numero di contratti stipulati) o per mezzo dell'associazione ANACI. In particolare:

- sconto del 6% circa (verificabile in fattura) sulle forniture della Trenta (compreso gas metano condominiale), comportando un enorme risparmio sulle spese annuali complessive di gestione;
- trattamenti "riservati" per i contratti assicurativi "Globale Fabbricati" e "Dimensione Commercio" da parte di agenzie Itas Assicurazioni ed Allianz Ras, con sconti reali fino al 40% del premio della polizza;
- trattamenti "riservati" da parte di svariate imprese per ogni settore di possibile interesse per la gestione condominiale (beneficiamo dei prezzi più competitivi per contratti di gestione di caldaie, ascensori e per l'esecuzione di spurghi fognari) sempre usufruendo di ditte serie e rinomate.

Ringrazio per l'attenzione prestata e, in attesa di riscontro, confermo da ora la mia disponibilità, senza impegno, per un eventuale incontro presso il mio studio o presso il condominio, per ogni ulteriore delucidazione.

dott. Francesco Dello Iacono

\* In allegato curriculum vitae